



Conseils aux acquéreurs :
Faciliter l'acquisition de votre bien immobilier

Quels sont mes interlocuteurs ?

- ## L'agent immobilier

La profession est réglementée. Elle nécessite que vous ayez donné au préalable mandat à un agent immobilier disposant d'une carte et d'une assurance professionnelle (ou bien qu'il ait obtenu un mandat de la part du vendeur)

En vous accompagnant dans tout le processus d'acquisition, il a pour mission principalement de :
- sélectionner et vous faire visiter les biens
- négocier le prix et recueillir votre offre d'achat par écrit
- rédiger l'avant-contrat (promesse, compromis)
- vous trouver éventuellement un financement bancaire
- transmettre tous les documents en sa possession à votre notaire, etc

Il est souhaitable qu'il organise une dernière visite des lieux et relève les compteurs le jour de la signature de l'acte. Il assiste aux rendez-vous de signature à l'issue duquel sa commission sera payée par le vendeur ou vous-même en fonction des modalités du mandat.

- ## Le banquier

Il doit :

- fournir avant la vente, les informations quant à l'état de remboursement du prêt du vendeur le cas échéant et indiquer le montant restant à lui devoir pour solder le crédit qui comprend généralement une indemnité de remboursement anticipé
- adresser au notaire rédacteur le montant du prêt s'il est hypothécaire.
- fournir après paiement, l'attestation de remboursement et les documents nécessaires à l'établissement de l'acte de mainlevée si le prêt remboursé par le vendeur bénéficiait d'une hypothèque ou d'un privilège de prêteur de deniers.

- ## Le notaire

Il assure la sécurité juridique de l'acte par l'analyse des documents que vous lui avez remis ou obtenu par ses services pour garantir, au nom de l'Etat, le fait que vous deveniez propriétaire. Pour cela, après avoir vérifié et étudié les documents remis, il va :





- recevoir une copie de l'agence immobilière qui a rédigé l'avant-contrat
- s'assurer de votre capacité à acquérir en obtenant les actes de naissance et de mariage et le cas échéant l'extrait K-Bis
- solliciter et obtenir le consentement de toutes personnes nécessaires à la validité de l'acte (conjoint, pacsé, co-indivisaire, co-héritiers, co-donataires, …)
- s'assurer de la qualité du droit de propriété du vendeur en obtenant un état hypothécaire (servitudes, hypothèques, …)
- obtenir les documents d'urbanisme nécessaires à votre information (note de renseignement ou certificat d'urbanisme, zonage, assainissement, alignement, …)
- obtenir la renonciation de tout titulaire à l'exercice de son droit de préemption (collectivités locales, Safer, agence du littoral, locataires, indivisaires, …)
- obtenir du syndic de copropriété le cas échéant, une situation juridique et comptable appelée « état daté »
- rédiger et adresser le projet d'acte accompagné d'un décompte financier
- organiser le rendez-vous et pour cela s'assurer du déblocage des fonds de votre banque si le prêt est hypothécaire
- obtenir une attestation de l'origine des fonds dans le cadre de la lutte contre le blanchiment
- établir le calcul des proratas de taxes foncières, charges de copropriété et loyers
- prévoir le remboursement du fonds de roulement, dépôt de garantie et le cas échéant de travaux de copropriété
- assurer l'inscription de la vente dans les registres administratifs et fiscaux (Service de la Publicité foncière)
- avertir le syndic et le locataire le cas échéant du changement de propriétaire, par lettre recommandée
- procéder à la levée de toutes les garanties prises au nom du vendeur par l'établissement d'un acte de mainlevée et le publier.
- vous adresser la copie authentique de votre acte d'acquisition constituant votre titre de propriété, et le solde disponible, accompagné du relevé de compte et de la facture, dès réception du retour des formalités auprès du Service de la Publicité foncière.

Quels sont les délais de conclusion de l'acquisition ?

Rien n'interdit de procéder directement à la vente d'un bien sans passer préalablement par l'établissement d'un avant-contrat sous réserve de respecter le délai de rétractation de 7 jours. Toutefois, il est d'usage d'établir un avant-contrat (promesse ou compromis) pour formaliser les engagements réciproques entre vous et le vendeur et fixer les conditions et délais de réalisation de la vente.
Cet avant-contrat est indispensable pour vous permettre d'obtenir votre prêt.

- **La signature de l'avant-contrat chez l'agent immobilier**

Il n'y a pas de délai minimum à partir du moment où le rédacteur est en possession du titre de propriété et des diagnostics requis.
La fourniture des autres documents permet de rendre plus certain l'engagement du vendeur.





▪ La signature de la vente chez le notaire

Le délai de signature est conditionné par :
- celui de la renonciation des titulaires de droits de préemption à l'exercice de leurs droits (généralement 2 mois)
- celui de l'obtention de votre financement. La loi réserve à l'acquéreur d'un bien d'habitation un délai minimum d'1 mois pour obtenir « une offre de prêt » et il ne peut accepter cette offre qu'après un délai de réflexion de 11 jours. Il est d'usage de vous laisser un délai de 45 jours pour obtenir votre financement.
Ces délais ne se cumulent pas.

<u>Quelle est la chronologie d'une vente immobilière ?</u>

➢ J-3

• Etat civil
• Financement et apports
• Analyse du titre de propriété (désignation / superficie / diagnostics)
• Signature de l'avant-contrat
• Calcul des frais prévisionnels
• Chèque ou virement du dépôt de garantie ou d'indemnité de d'immobilisation
• Conséquences fiscales (Plus-values / TVA...)

➢ J+7

• Purge du droit de rétractation (7 jours à compter de la notification)

➢ J+8

• Instruction du dossier administratif (dossier d'urbanisme,...)

➢ J+15

• Purge des droits de préemption

➢ J+20

• Etat hypothécaire
• Etat des créances

➢ J+45

• Justificatif de l'obtention de l'offre de prêt

➢ J+70

• Délai maximal d'obtention des pièces
• Etablissement du projet d'acte
• Signature de l'acte envisageable (nouvelle visite du bien avant signature)
• Publicité foncière





• Publication au Service de la Publicité foncière
• Remise de la copie authentique de l'acte constituant acte de propriété accompagné d'un relevé de compte
Les avant-contrats ont généralement une durée de réalisation de 2 à 3 mois (excepté si vous destinez votre bien à la construction nécessitant l'obtention d'un permis de construire ou toute autre autorisation administrative).
En matière d'habitation, le notaire ne pourra régulariser une vente qu'après l'expiration d'un délai de rétraction de 7 jours.

Quels sont les frais à ma charge ?

Votre budget global comprend :
- le prix du bien
- les impôts et les taxes c'est-à-dire les droits de mutation payés au Trésor public : taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, TVA,
- les impôts et taxes, les émoluments du notaire (la rémunération de l'office) et les débours correspondent au montant des frais d'acquisition, improprement appelé « frais de notaire »
- les émoluments du notaire sont fixés sur la base d'un Tarif fixé par l'Etat
- les débours c'est-à-dire les sommes payées par l'office à des tiers (géomètre, syndic, administrations) pour votre achat immobilier
- les frais de dossier dus à la banque
- les frais d'emprunt hypothécaire ou de caution
- la commission de l'agence immobilière ou le cas échéant les honoraires de négociation immobilière dus au notaire en cas de présentation du bien par ses services.

Quels documents dois-je fournir ?

Dès qu'un accord est trouvé avec le vendeur, je remets à l'agence immobilière :

•Les documents portant sur ma situation personnelle
Si je suis un particulier :
• la copie de ma pièce d'identité et de celle des autres acquéreurs ou intervenants (conjoint, pacsé)
• la copie de mon contrat de mariage ou de mon Pacs
• le questionnaire d'état-civil (remis par mon notaire) dûment complété.
Si je suis une société :
• la copie certifiée conforme des statuts mis à jour (siège social, capital, associés, …)
• un extrait K-bis
• copie de l'assemblée générale ayant nommé le gérant
• la copie de l'assemblée générale ayant autorisé l'acquisition.
• Les documents portant sur mon financement





• Les modalités de mon/mes emprunt(s) avec nom et adresse de ma banque et le montant et le taux du prêt demandé ou obtenu
• La copie des offres de prêt dès réception et au plus tard pour la date prévue dans l'avant-contrat.
• Les modalités de mon apport personnel :
- épargne, avant ou pendant le mariage ou le pacs
- donation
- héritage
- prêt familial
• Si une partie du financement doit être payée au moyen du prix de vente d'un bien non encore vendu, je dois fournir la copie du titre de propriété de ce bien et le compromis de vente.

Avant la signature de l'avant-contrat, je dois contacter ma banque pour qu'un virement soit effectué au crédit du compte de l'agence immobilière / du notaire :

• pour le dépôt de garantie dont le montant, fixé en accord avec le vendeur, est habituellement de 5 à 10% du prix de vente
• pour une provision sur les frais de pièces que le notaire aura à solliciter pour préparer le dossier.

Avant le jour de la signature de l'acte d'acquisition, je dois :

• demander à ma banque d'effectuer un virement bancaire au profit de l'office notarial pour régler le solde du prix et des frais dont le montant sera confirmé. Les fonds doivent être crédités chez le notaire au plus tard le jour de la signature de l'acte
• être en possession de mon chéquier pour régler les remboursements des proratas de taxe foncière, charges de copropriété, fond de roulement et fond spécial travaux le cas échéant
• être en possession de l'attestation d'assurances multirisques habitation.

Les points à vérifier :

Les couples - mariés en séparation de biens, pacsés ou Co-indivisaires, doivent indiquer la quote-part d'acquisition en fonction de la participation réelle de chacun au paiement du prix d'acquisition, des frais d'acquisition, du montant de la commission et éventuellement du coût des travaux.

Pour tout type de démarches et renseignements complémentaires, prenez contact avec nos professionnels pour la mise en place réussie de votre projet.